

## UCHWAŁA

Dnia 13 stycznia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Małgorzata Manowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Ewa Stefańska

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z powództwa B. [...] spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w P.

przeciwko F. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w U.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

po rozstrzygnięciu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 stycznia 2022 r.,

zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w S.

postanowieniem z dnia 6 marca 2020 r., sygn. akt II Ca [...],

"Czy po podziale nieruchomości władnącej a następnie scaleniu wydzielonej w ten sposób części z inną nieruchomością, nie mającą statusu władnącej, służebność gruntowa rozciąga się na całą powstałą w ten sposób nieruchomość?"

podjął uchwałę:

**Po podziale nieruchomości władnącej, a następnie scaleniu wydzielonej w ten sposób części z inną nieruchomością, nie mającą statusu nieruchomości władnącej, służebność gruntowa rozciąga się na całą powstałą w ten sposób nieruchomość.**

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w S. postanowieniem z 6 marca 2020 r. przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne, które wystąpiło w sprawie z powództwa B. sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w P. przeciwko F. sp. z o.o. sp. k. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Wyrokiem z 9 kwietnia 2019 r. Sąd Rejonowy w S. oddalił powództwo.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powódka jest właścicielem działki gruntu o numerze 47/19, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...)/5, w której dziale III pod numerem 4 istnieje wpis ograniczonego prawa rzeczowego o treści: „służebność gruntowa za jednorazową odpłatnością polegająca na prawie swobodnego przejazdu i przechodu przez nieruchomość opisaną w niniejszej księdze wieczystej, pasem gruntu o szerokości 6 (sześciu) metrów zaznaczonych kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do aktu będącego podstawą niniejszego wpisu”. Pozwana jest właścicielem nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...)/3, w której w dziale I-Sp pod numerem 3, prawa związanego z własnością nieruchomości o treści „prawo swobodnego przejazdu i przechodu, za jednorazową odpłatnością, przez nieruchomość opisaną w księdze wieczystej w polu 1.11.1.5, pasem gruntu o szerokości 6 (sześciu) metrów zaznaczonych kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do aktu będącego podstawą niniejszego wpisu”. Służebność ta została pierwotnie ustanowiona na nieruchomości, stanowiącej działkę 47/19, wpisanej w księdze wieczystej nr (...)/5, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 47/11, objętej księgą wieczystą nr (...)/1. W wyniku podziałów działki nr 47/11, powstały najpierw działka nr 196, wpisana w księdze wieczystej (...)/1, którą to nieruchomość podzielono na działki nr 196/1 oraz 196/2. Działkę nr 196/2 przyłączono następnie do księgi wieczystej nr (...)/3, a następnie scalono z działką, pierwotnie w tej księdze wpisaną, w jedną działkę nr 197, dla której księga ta obecnie jest prowadzona. Dokonując odłączenia działki nr 196/2 z księgi wieczystej nr (...)/1 i przyłączenia jej do nieruchomości wpisanej w księdze wieczystej nr (...)/3, sąd dokonał z urzędu przeniesienia przedmiotowej służebności gruntowej, którą wpisał w dziale I-Sp pod numerem 3.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy oddalił powództwo oparte na art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 2204; dalej jako: „u.k.w.h.”), którym powódka kwestionowała rozciągnięcie służebności gruntowej po podziale nieruchomości władnącej a następnie scaleniu wydzielonej w ten sposób części z inną nieruchomości, która nie miała statusu nieruchomości władnącej, na powstałą w ten sposób nieruchomość. Sąd pierwszej instancji uznał, że służebność gruntowa utrzymuje się w mocy jako prawo związane z własnością części nieruchomości władnącej utworzonych w wyniku jej podziału, jak również utrzymuje się w mocy na częściach nieruchomości obciążonej w wyniku jej podziału. W ocenie Sądu Rejonowego taki podział stanowi również odłączenie części nieruchomości z dotychczasowej księgi wieczystej bez względu na to, że dla tej części zakładana jest nowa księga wieczysta, czy też jest ona przyłączona do istniejącej już księgi wieczystej.

Sąd Okręgowy w S., rozpoznając apelację powódki, powziął wątpliwość, której dał wyraz w przedstawionym Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnieniu prawnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kodeks cywilny wyraża w art. 290 regułę kontynuacji służebności w wypadku podziału nieruchomości władnącej lub obciążonej. Zgodnie z art. 290 § 1 k.c., w razie podziału nieruchomości władnącej służebność utrzymuje się w mocy na rzecz każdej z części utworzonych podział; jednakże gdy służebność zwiększa użyteczność tylko jednej lub kilku z nich, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zwolnienia jej od służebności względem części pozostałych. W razie podziału nieruchomości obciążonej, zgodnie z art. 290 § 2 k.c., służebność utrzymuje się w mocy na częściach utworzonych przez podział, jednakże gdy wykonywanie służebności ogranicza się do jednej lub kilku z nich, właściciele pozostałych części mogą żądać ich zwolnienia od służebności. Podział nieruchomości władnącej lub obciążonej nie pociąga za sobą *ex lege* wygaśnięcia służebności. Reguła kontynuacji znajduje wyraz w deklaratywnym charakterze wpisu służebności gruntowej w księgach wieczystych zakładanych dla odłączonych

nieruchomości (por. postanowienie SN z 9 października 2013 r., V CSK 494/12, niepubl.).

Wątpliwość może jednak powstać, gdy wydzielona część nieruchomości władnącej zostaje następnie scalona z inną nieruchomością, nie mającą statusu władnącej.

Kwestia ta nie została dotychczas podjęta w orzecznictwie Sądu Najwyższego, lecz ujawniła się w orzecznictwie sądów administracyjnych w sprawach dotyczących ustalenia warunków zabudowy. Naczelny Sąd Administracyjny w wyrokach z 14 czerwca 2016 r., II OSK 2447/14i z 7 lipca 2017 r., II OSK 2852/15, publ. CBOA, nie zgodził się z wyrażonym w tych sprawach poglądem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie (zob. wyroki z 29 kwietnia 2014 r., II SA/Kr 1286/13, oraz z 6 lipca 2015 r., II SA/KR 372/15, publ. CBOA), zgodnie z którym scalenie działek, na rzecz których nie ustanowiono służebności gruntowych (tj. niebędących nieruchomościami władnącymi) z działką, która taką służebnością dysponuje, nie powoduje rozszerzenia (przejścia) tego ograniczonego prawa rzeczowego na całą nowopowstałą nieruchomość. W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego, przyjęcie takiego stanowiska mogłoby prowadzić do nadużycia prawa przez nieuprawnione ograniczenie ustanowionego prawa służebności. Przed procesem scalania i podziału nieruchomości ustanowiona służebność dotyczy bowiem konkretnej działki, jednak w znaczeniu inwestycyjnym działka inwestycyjna może stanowić jedną, dwie lub więcej działek wyznaczonych geodezyjnie. Takie okoliczności, jak przyjmuje Naczelny Sąd Administracyjny, spełniają warunki legalnej definicji "działki budowlanej" w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 741; dalej jako: „u.p.z.p.”). W konsekwencji, jeżeli teren inwestycji stanowi własność jednego i tego samego właściciela wystarczy, aby ustanowiona służebność dochodziła do terenu inwestycji. Nie wymaga się bowiem, aby wszystkie działki geodezyjne inwestora wchodzące w skład terenu inwestycji (działka budowlana) miały być władnące, co do ustanowionej służebności gruntowej. Z tych względów Naczelny Sąd Administracyjny przyjmuje, że dokonanie scalenia i podziału

nieruchomości w skład, której wchodziła nieruchomość władnąca, nie wyłącza zastosowania art. 290 § 1 k.c.

Fakt, że Naczelny Sąd Administracyjny dokonywał wykładni art. 290 § 1 k.c. w związku z badaniem spełnienia przez inwestora w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy wymagania dostępu do drogi publicznej, nie pozbawia jej znaczenia przy rozstrzyganiu niniejszego zagadnienia prawnego. Jest oczywiste, że służebność, zwiększając użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części, służyć może poszerzeniu gospodarczego potencjału wykorzystania nieruchomości, a tym samym przepisy je regulujące będą pozostawać przedmiotem wykładni nie tylko w orzecznictwie sądów powszechnych.

Dobitnie świadczy o tym przekazanie sprawy o zniesienie służebności w art. 104 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1899; dalej jako: „u.g.n.”) do właściwości rady gminy. Zgodnie z art. 104 ust. 5 u.g.n. w zw. z art. 101 ust. 2, obciążenia na nieruchomościach, objętych scaleniem i podziałem, położone na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne, przenosi się do nowo założonych ksiąg wieczystych, z zastrzeżeniem art. 105 ust. 5 u.g.n. W myśl art. 105 ust. 5 u.g.n. służebności gruntowe ustanowione na nieruchomościach objętych scaleniem i podziałem podlegają zniesieniu, jeżeli stały się zbędne do korzystania z nowo wydzielonych nieruchomości. W tym wypadku o zniesieniu służebności rozstrzyga rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości, która podlega kontroli sądowo-administracyjnej. Od dokonywanej przez sądy administracyjnej wykładni art. 290 k.c. nie sposób więc abstrahować przy rozstrzyganiu niniejszego zagadnienia prawnego.

Przywołany art. 105 ust. 5 u.g.n. wskazuje ponadto, że służebności gruntowe nie gasną z mocy prawa nawet w wypadku scalenia i podziału nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Analogiczną regulację zawiera art. 29 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1912; dalej jako: „u.s.w.g.”), zgodnie z którym decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia lub wymiany gruntów stanowi tytuł do

ujawnienia nowego stanu prawnego w księgach wieczystych i podstawę do wprowadzenia uczestników scalenia w posiadanie wydzielonych im gruntów, a obciążenia wpisane do ksiąg wieczystych przenosi się z gruntów poddanych scaleniu lub wymianie na grunty wydzielone w wyniku scalenia lub wymiany. Także w tym wypadku służebność nie wygasa *ex lege*. Zniesienie służebności gruntowych obciążających grunty objęte scaleniem lub wymianą mogą natomiast, zgodnie z art. 19 u.s.w.g., zostać zniesione bez odszkodowania, gdy utraciły dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie.

Kwestia utrzymania się służebności w przypadku przyłączenia części nieruchomości władnącej, ulegającej podziałowi, do innej nieruchomości podejmowana jest także w nauce prawa. Dominuje pogląd, zgodnie z którym w razie przyłączenia części nieruchomości ulegającej podziałowi do innej nieruchomości, cała tak ukształtowana nieruchomość staje się nieruchomością władnącą w myśl art. 290 § 1 k.c. W uzasadnieniu tego stanowiska wskazuje się m.in. na regulacje art 104 ust. 5 w zw. z art. 101 ust. 2 u.g.n. oraz art. 29 ust. 2 u.s.w.g., z których wynikać ma, że zmiany struktury obszarowej nieruchomości władnącej lub obciążonej nie powodują *ex lege* ani zmiany sposobu wykonywania służebności gruntowych ani ich wygaśnięcia. Zmiany te, dopiero po spełnieniu dodatkowych przesłanek, mogą skutkować powstaniem roszczenia o zwolnienie od służebności lub zmianę sposobu jej wykonywania. Zauważa się również, że połączenie nieruchomości władnącej z inną nieruchomości z punktu widzenia nieruchomości obciążonej niczego nie zmienia, skoro choć nieruchomość władnąca ulega powiększeniu, to treść służebności pozostaje niezmienną. Odnotowania wymaga także stanowisko, zgodnie z którym w razie połączenia dwu lub więcej nieruchomości, z których co najmniej jedna była obciążona służebnością gruntową, a druga nie stanowiła nieruchomości władnącej, prawo to istnieje nadal na nowo powstałej nieruchomości jako całości, a połączenie nie wpływa na dotychczasowy zakres wykonywania służebności, który pozostaje ograniczony do części, która była obciążona jako odrębna nieruchomość. W razie połączenia kilku nieruchomości władnących służebność gruntowa również się utrzymuje, niezależnie od tego, czy przedmiotem obciążonym różnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi jest ta sama, czy też różne nieruchomości służebne. Tym bardziej służebność utrzymuje

się więc w razie połączenia nieruchomości władnącej z inną nieruchomością, nie mającą takiego statusu.

Na przeszkodzie dla kontynuacji służebności w sytuacji, w której nieruchomość władnąca najpierw ulega podziału a następnie jej wydzielona część zostaje scalona z inną nieruchomością, która nie ma statusu nieruchomości władnącej, nie stoi wzgląd na konstytucyjną ochronę prawa własności. Nie można bowiem tracić z pola widzenia, że granice prawa własności wyznaczają także ramy innych praw majątkowych, a art. 290 § 1 k.c. stwarza właścicielowi nieruchomości obciążonej możliwość domagania się zwolnienia jej od służebności względem tych części utworzonych przez podział nieruchomości władnących, których użyteczności służebność nie zwiększa. W takim wypadku wygaśnięcie służebności z mocy prawa oznaczałoby ingerencję w istniejące ograniczone prawo rzeczowe, do czego brak de lege lata podstawy. Co więcej ustawodawca w pozakodeksowych regulacjach dotyczących podziału i scalania nieruchomości wyraźnie utrzymuje jako regułę kontynuację służebności w sytuacji połączenia nieruchomości władnącej lub obciążonej z nieruchomością, która nie ma takiego statusu, ustanawiając dla wygaśnięcia służebności wyraźną podstawę (art. 105 ust. 5 u.g.n.; art. 19 u.s.w.g.). Także z tego względu nie sposób przyjąć, aby – wobec braku wyraźnej podstawy – po podziale nieruchomości władnącej, a następnie scaleniu wydzielonej w ten sposób części z inną nieruchomością, nie mającą statusu władnącej, służebność miałaby z mocy prawa wygasnąć częściowo.

Z tych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie (art. 390 § 1 k.p.c.).